

VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – JANVIER & FEVRIER 2024 :

Baux loi 1989 et obligations déclaratives ; IFI ; Dutreil ; LF2024 et location saisonnière ; LF2024 et fraude fiscale ; Parahôtellerie ; Succession et usufruit ; Vérification de comptabilité ; 150-0 B ter du CGI ; Location nue et TVA ; Droit patrimonial ;

Du 1^{er} janvier au 29 février 2024

➤ **Nouvelle mention obligatoire dans les baux d'habitation à titre de résidence principale : l'identifiant fiscal du logement.**

Les contrats soumis à la loi du 6 juillet 1989 (les logements loués nus ou meublés à titre de résidence principale) sont encadrés par un certain formalisme et doivent être conformes à un contrat type. Ce contrat figure dans le décret du 29 mai 2015.

Dans un objectif de renforcer la transparence quant au respect des obligations déclaratives des propriétaires, l'article 5 du décret du 18 août 2023 vient modifier le contrat type en ajoutant dans la consistance du logement une mention spécifique : le numéro d'identification fiscale du logement loué.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

Article 5 du Décret n° 2023-796 du 18 août 2023

➤ **IFI – Rappel des conditions d'exonération d'IFI pour les loueurs en meublé professionnels**

Comme pour l'IFI, sous l'empire de l'ISF, l'article 885 R du CGI permettait une exonération des locations meublées professionnelles, exercées directement ou indirectement par des personnes inscrites au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueurs professionnels, si elles généraient plus de 23 000 € de recettes annuelles et représentaient « plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu (...) ». Ces conditions ont été identiquement reprises au 1^o du V de l'article 975 du CGI pour l'IFI, à l'exception de l'inscription au RCS.

Dans un récent arrêt, s'inscrivant dans la droite ligne de la position de la jurisprudence sur le sujet (cf. CA de Paris, 4 février 2019, n° 17/18208), la Cour de cassation a rappelé la clé d'interprétation du critère de prépondérance des revenus en énonçant que :

« pour apprécier si la condition de prépondérance des revenus tirés de l'activité de location de meublés par rapport aux autres revenus pris en compte est remplie, il convient de **retenir**, non les recettes brutes tirées de l'activité de location meublée professionnelle, mais **le bénéfice industriel et commercial net annuel dégagé par cette activité**, afin de permettre la comparaison avec l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal, y compris le bénéfice tiré de la location. »

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

Cass. com., 20 déc. 2023, n° 22-17.612

➤ **Pacte Dutreil : en cas d'engagement collectif réputé acquis, la fonction de direction de la société post-transmission peut-elle être exercée par le donateur lui-même ?**

Dans le cadre d'un engagement collectif « réputé acquis », le donateur n'est signataire d'aucun engagement de conservation (contrairement à l'hypothèse d'un engagement collectif de conservation expressément souscrit).

D'où l'interrogation : *à défaut d'être signataire d'un tel engagement, le donateur peut-il exercer la fonction de direction requise pour le bénéfice du dispositif Pinel ?* En 2017, la réponse ministérielle Moreau avait déjà pris position en répondant par la négative, tout comme la doctrine administrative et différentes cours d'appel.

Il ne manquait que la position de la Cour de cassation, qui s'est prononcée dans le même sens le 24 janvier 2024 en jugeant « **qu'en cas d'engagement collectif réputé acquis, l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, (...) ne s'applique que lorsque, pendant les trois années qui suivent la date de la transmission, l'un des héritiers, donataires ou légataires exerce effectivement dans la société son activité professionnelle principale** ».

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
Cass. com., 24 janvier 2024, n°22-10.413.

➤ **LF2024 – L'Administration fiscale renforce ses moyens de détection de la fraude fiscale et accentue la sévérité de la réponse pénale**

Retour sur quelques points notables :

- Nouveau délit de mise à disposition d'instruments de facilitation de fraude fiscale (art. 1744 CGI) ;
- Nouvelle peine complémentaire de privation des droits à réductions et crédits d'impôt sur le revenu et sur la fortune immobilière (art. 1741 CGI) ;
- Réalisation de vérifications de comptabilité directement dans les locaux du fisc (art. L.13 LPF) ;
- Extension de la possibilité pour le fisc de collecter des données sur les réseaux sociaux aux plateformes nécessitant une inscription à un compte (art. L10-0 AD LPF) ;
- Extension du champ d'application des visites domiciliaires (art. L.16 B LPF) ;
- Possibilité pour le fisc de procéder à enquêtes actives sous pseudonyme sur les réseaux sociaux (art. L.10-0 AD LPF).

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
L. n°2023-1322, 29 décembre 2023 : JO 30 décembre 2023

➤ **Para-hôtellerie : Éclaircissements de la Cour de cassation sur les critères de l'activité de para-hôtellerie au sens du droit de la copropriété**

La location meublée de tourisme de courte durée se situe à la jonction de diverses réglementations : copropriété, changement de destination et d'usage, TVA, Dutreil, IFI etc. Dans un arrêt récent en droit de la copropriété, la Haute juridiction s'est prononcée sur le caractère commercial ou non de l'activité de parahôtellerie en indiquant que « *ayant souverainement relevé que l'activité exercée par la société MSC dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale* ».

Cet arrêt révèle la complexité des contours de la définition de l'activité commerciale, alors même que cette qualification a un enjeu significatif dans l'application du dispositif Dutreil au regard des activités éligibles.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

[Cass. civ., 25 janv. 2024, n°22-21.455](#)

➤ **Location meublée saisonnière : état des lieux du régime fiscal avec les précisions du BOFiP sur la LF2024 et la proposition de loi du 29 janvier 2024**

Alors que l'article 45 de la loi de finances pour 2024 a modifié les modalités d'application du régime des micro-entreprises, prévues à l'article 50-0 du CGI, pour les activités de location meublée de tourisme, une proposition de loi vient d'être adoptée par l'Assemblée nationale, le 29 janvier 2024, visant à modifier de nouveau ces modalités.

En parallèle, le BOFiP commentant les changements de seuils opérés par la loi a été publié le 14 février 2024, instaurant une souplesse dans l'application temporelle de la loi.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

[Commentaires de l'administration fiscale, publiés le 14 février 2024 ; Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif](#)

➤ **Procédure fiscale : Vérification de comptabilité suivie d'une transaction, de nouvelles rectifications possibles !**

Par principe, l'administration fiscale ne peut procéder à une seconde vérification comptable sur de mêmes écritures et pour une même période si elle est faite au regard de mêmes impôts et taxes (art. L51 LPF).

Pour autant, cette interdiction de double vérification n'empêche pas de nouvelles rectifications portant sur les mêmes impôts et périodes que ceux couverts par une vérification de comptabilité achevée, si elles résultent non pas d'une nouvelle vérification mais d'un contrôle sur pièces.

Qu'en est-il quand, à l'issue de la première vérification de comptabilité, une transaction est conclue : le principe de loyauté fait-il obstacle à de nouvelles rectifications sur les mêmes années et mêmes impôts ?

Le Conseil d'État répond par la négative : un second contrôle (sur pièces) peut être diligenté même en présence d'une première procédure ayant aboutie à une transaction.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 5 février 2024, 470616

➤ **Succession dévolue en usufruit au conjoint survivant – En présence de droits démembrés, le passif successoral s'impute uniquement sur la part du nu-propiétaire**

En application de l'article 777 du CGI, les droits de mutation à titre gratuit s'appliquent à la part nette recueillie par chaque ayant droit, à savoir après déduction du passif légalement justifié. Par principe, les cohéritiers contribuent au paiement des dettes et des charges de la succession dans la proportion de la part d'actif qu'ils recueillent (Civ, art. 870).

En cas d'héritiers recevant pour l'un l'usufruit et pour l'autre la nue-propriété, la déduction des dettes successorales pour le calcul des droits de mutation doit-elle être répartie ?

La Cour d'appel de Dijon a récemment répondu par la négative et a jugé qu'en pareil cas, les dettes successorales devaient être déduites de la seule part successorale du nu-propiétaire.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

CA Dijon, 1e civ, 5 sept 2023 n°21/00745

➤ **150-0 B ter – Date à laquelle la prise de contrôle est appréciée en cas de remploi du prix de cession dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une société**

En application de l'article 150-0 B ter du CGI, lorsqu'un contribuable apporte les titres qu'il détient dans une société à une autre société à l'IS qu'il contrôle, la plus-value d'apport peut être mise en report d'imposition, notamment, jusqu'à la cession, par la société bénéficiaire de l'apport, des titres qui lui ont été apportés dans un délai de 3 ans à compter de l'apport. Par exception, ce report peut être maintenu si la société bénéficiaire remploie 60 % du prix de cession des titres dans les 24 mois de cette cession pour, notamment, « l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou de plusieurs sociétés » exerçant une activité opérationnelle à condition que le réinvestissement ait « pour effet de conférer le contrôle » de ces sociétés.

Qu'en est-il si, au moment de l'apport initial à la holding, la société dans laquelle il sera réinvesti était contrôlée par la société apportée ; ce réinvestissement a-t-il pour effet de conférer le contrôle à la holding dès lors qu'il y a eu annulation et rachat des titres avant réalisation du réinvestissement ?

Le Conseil d'Etat considère que le contrôle devait s'analyser après l'opération de remploi, peu important que la société bénéficiaire de l'apport détenait déjà des parts, via la société apportée, dans la société dans laquelle elle a remployé le prix de cession, tant que ce contrôle indirect avait cessé temporairement avant le remploi effectif.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

CE, 8-3 chr, 16 févr. 2024, n° 472835

➤ TVA et loyers – L’option sur la location de locaux nus ne peut pas être rétroactive

Si les locations nues sont en principe exonérées de TVA, l’article 260 du CGI permet au bailleur de locaux professionnels loués nus pour les besoins de l’activité du preneur d’opter pour l’application de la TVA sur les loyers.

L’article 194 de l’annexe II au CGI prévoit que « l’option ou sa dénonciation prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle est formulée auprès du service des impôts ».

La doctrine administrative, quant à elle, estime que l’option peut être prise dès avant la signature d’un bail permettant ainsi la récupération de TVA. Une telle option anticipée permet d’éviter une perte de droit à déduction de TVA sur les dépenses antérieures à la mise en location.

A défaut d’une telle option anticipée, une option avec effet rétroactif est-elle possible ? Le Conseil d’État répond par la négative.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

[CE, 21 déc. 2023, n°474042](#)

➤ Pénal-fiscal - 10 ans d’activité du Parquet national financier : quelle conséquence sur le traitement des dossiers en matière fiscale ?

Une décennie du PNF : près de 70 % des condamnations prononcées en matière fiscale.

À l’occasion de l’audience solennelle de rentrée du tribunal judiciaire de Paris le 23 janvier 2024, Jean-François Bohnert, à la tête du PNF, a dressé le bilan de ces dix années. L’occasion de constater que le secteur privilégié du PNF est la lutte contre la délinquance fiscale. Depuis sa création en 2013, à la suite du séisme de l’affaire Cahuzac, l’activité de cette institution a conduit à la condamnation de 532 personnes, dont 363 en matière fiscale, ainsi que le prononcé de plus de 12 milliards d’euros d’amendes, confiscations, dommages et intérêts en faveur du Trésor public. Dans la conduite des enquêtes, le PNF recourt à des assistants spécialisés en matière fiscale mais aussi à des services d’enquête spécialisés, tels que l’Office central de lutte contre la corruption et les infractions financières et fiscales (OCLCIFI).

Nous revenons, dans cette brève, sur :

- le développement des CRPC et CJIP,
- le traitement des dossiers en matière fiscale au PNF,
- les conséquences sur les droits de la défense du contribuable.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

[Synthèse annuelle d’activité du PNF pour 2023](#)

➤ Droit patrimonial – Proposition de loi pour une justice patrimoniale au sein de la famille

Une proposition de loi a été déposée le 4 décembre 2023 pour « assurer une justice patrimoniale au sein de la famille ».

Après son adoption en 1^{ère} lecture par l'Assemblée nationale, et alors que le texte est actuellement au Sénat, revenons sur deux mesures proposées :

- Une déchéance des avantages matrimoniaux en cas d'indignité successorale,
- Une facilitation de la décharge de solidarité fiscale.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).

[Proposition de loi visant à assurer une justice patrimoniale au sein de la famille n°266](#)

Rivière | Avocats | Associés

Contentieux fiscal & ingénierie patrimoniale



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmel



Emmanuelle Gesson



Manon de Saint-Léger